



Warszawa, 3 stycznia 2017 r.

Dotyczy postępowania 34/PN/2016 na wybór rzeczoznawcy majątkowego, który dokona wyceny nieruchomości należących do spółek Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A.

W związku ogłoszeniem ww. postępowania Zamawiający otrzymał następujące pytania od podmiotu potencjalnie zainteresowanego udziałem w postępowaniu:

1. Formuła kwotowania zakłada cenę za pakiet nieruchomości kwartalnych oraz rocznych z jednoczesnym ustaleniem terminów realizacji w zależności od ilości zlecanych wycen w danym kwartale. Powyższe sugeruje, iż ilości wycen kwartalnych mogą odbiegać od ilości 25, na które dokonywane jest kwotowanie. Pytamy, zatem, czy ilości wycen są gwarantowane oraz w jaki sposób będą rozliczane różnice w ilościach dla poszczególnych kwartałów (cena ryczałtowa za kwartał do danej ilości nieruchomości?, średnia cena za sztukę?). W jaki sposób będą rozliczane nieruchomości dodawane lub odejmowane od portfela, np. w wyniku zakupu lub sprzedaży składników portfela oraz inne cele wyceny (kredyty hipoteczne, sprzedaż / „wewnętrzne potrzeby”).

Ad. 1.

Dla wycen kwartalnych ilość nieruchomości wycenianych została założona (na podstawie średniej liczby wykonanych wycen kwartalnych w ostatnich latach) i może ona ulec zmianie, wynagrodzenie liczone będzie, jako iloczyn liczby wycenianych kwartalnie Nieruchomości oraz średniej ceny za wycenę Nieruchomości (wynagrodzenie z oferty/25).

W przypadku wyceny rocznej (wycena na 31.12.2017, na 31.12.2018), w związku ze sprzedażą bądź zakupem Nieruchomości wynagrodzenie będzie liczone proporcjonalnie do liczby Nieruchomości w portfelu.

W jednostkowych przypadkach Zamawiający dopuszcza możliwość wykorzystania wyceny kwartalnej lub rocznej, jako zabezpieczenia rzeczowego hipoteki lub na potrzeby sprzedaży zewnętrznej (wewnętrzne potwierdzenie wartości dla Zamawiającego) bez dodatkowego wynagrodzenia.

Opcjonalnie w przypadku zlecenia wyceny w formie operatu szacunkowego na potrzeby sprzedaży wewnętrznej lub zabezpieczenia rzeczowego hipoteki, termin realizacji oraz wynagrodzenie zostaną każdorazowo uzgodnione pomiędzy stronami.

2. Definicja wyceny desk-top / Raport Skrócony obejmuje praktycznie wszystkie elementy oczekiwane od pełnego operatu szacunkowego, a z kontekstu zapytania ofertowego wynika, iż powinien to być operat szacunkowy. Prosimy, zatem o wskazanie, jakich elementów Państwa zdaniem NIE musi zawierać Raport Skrócony.

Ad. 2.

Raport Skrócony w swoim zakresie zawiera elementy operatu szacunkowego, ale w formie uproszczonej/skróconej (kilka stron) i nie jest sporządzany zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego.

3. Początkiem współpracy są Raporty Skrócone w 1 kw. 2017. Ze względu brak wcześniejszego zaangażowania pierwsze raporty nie mogą stanowić aktualizacji wcześniejszych wycen. Brak wcześniejszego zaangażowania wyklucza „zaktualizowanie dokumentów”, o którym mowa w zapytaniu ofertowym dla pierwszych wycen kwartalnych. Jednocześnie prosimy o podanie Państwa oczekiwań, co do obowiązku przeprowadzenia inspekcji dla pierwszych i kolejnych wycen.

Ad. 3.

W przypadku wycen kwartalnych za 2017 r. wyceny nie będą stanowić aktualizacji, natomiast każdorazowo wyceny te będzie wskazywał Zamawiający.

Zamawiający oczekuje przeprowadzenia inspekcji dla każdej wycenianej Nieruchomości – dla wycen kwartalnych oraz rocznych.

4. „Podstawowe informacje o majątku Grupy PHN S.A.” zawierają jedynie krótkie informacje / statystyki o przedmiocie wyceny. Przykładowo, w potocznym rozumieniu nieruchomością mieszkaniową może być zarówno lokal mieszkalny, dom, blok mieszkalny, jak również całe osiedle. Prosimy o pełny wykaz nieruchomości wraz z podstawową charakterystyką – adres, ilości lokali, ilość budynków, ilość m², wielkość gruntu, obecny sposób wykorzystania etc.

Ad. 4.

Lista oraz szczegółowe informacje dotyczące Nieruchomości do wyceny zostaną udostępnione po podpisaniu zobowiązania do zachowania w poufności (załącznik nr 6 do zapytania ofertowego).

5. Prosimy o potwierdzenie, iż wszystkie nieruchomości posiadają uregulowany stan prawny.

Ad. 5.

Wycena ma w opisie uwzględniać stan aktualny nieruchomości na datę wyceny tj. np. brak tytułu prawnego i istniejące roszczenia (informacja przekazywana przez Zamawiającego), ale wartość z wyceny ma być wykonana przy Specjalnym Założeniu – Nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym będą wyceniane przy założeniu, że stan ten został uregulowany

6. Prosimy o wzór umowy do podpisania w wyniku rozstrzygnięcia procedury przetargowej.

Ad. 6.

Zamawiający przewiduje przekazanie projektu umowy na etapie negocjacji z wybranym wykonawcą.

7. Prosimy o formularze przetargowe w wersjach edytowalnych.

Ad. 7.

Formularze w wersjach edytowalnych zamieszczono na stronie.

8. Rozumiemy, że termin wykonania wyceny wynoszący 5 dni roboczych dotyczy jedynie „podstawy” do obliczenia łącznego terminu dla pakietu w danym kwartale i w praktyce zlecenie jednej wyceny nie będzie miało zastosowania. W szczególności termin 5 dni nie będzie miał zastosowania do pojedynczych wycen dla potrzeb kredytowych i wewnętrznych. Prosimy o potwierdzenie.

Ad. 8.

5 - dniowy termin wykonania wyceny Nieruchomości dotyczy jedynie „podstawy” do obliczenia łącznego terminu dla pakietu w danym kwartale i jest wyłącznie terminem orientacyjnym, Zamawiający zakłada przedłużenie terminu realizacji w przypadku wyceny Nieruchomości po raz pierwszy. Jednocześnie możliwy jest przypadek nie zlecenia żadnej wyceny w kwartale.

W jednostkowych przypadkach Zamawiający dopuszcza możliwość wykorzystania wyceny kwartalnej lub rocznej, jako zabezpieczenia rzeczowego hipoteki lub na potrzeby sprzedaży zewnętrznej (wewnętrzne potwierdzenie wartości dla Zamawiającego).

Opcjonalnie w przypadku zlecenia wyceny w formie operatu szacunkowego na potrzeby sprzedaży wewnętrznej lub zabezpieczenia rzeczowego hipoteki, termin realizacji oraz wynagrodzenie zostaną każdorazowo uzgodnione pomiędzy stronami.